

房本办理难,到底难在何处?

房产是百姓最重要的资产。不少人拿出半生积蓄,却在房本办理上遭遇“梗阻”。近日,新华社记者根据从国家政务服务平台等渠道了解到的线索,分赴河北、江西、北京、广西、山东,调查投诉百姓遭遇的房本难题,追问政府解决办法。以下为采访实录:

河北井陘——政府频发的房本变“废纸”:何时完成土地审批?

反映问题:河北省石家庄市井陘县欢喜岭福泽苑小区的刘大爷反映,2011年他取得福泽苑小区房产的房屋所有权证,但2016年要更换成不动产权证时,因土地没有落宗无法更换,且不能办理房屋抵押等手续。

记者调查:记者带着刘大爷来到井陘县政府,将开发商、县住建局、县自然资源和规划局相关负责人找来当面对面采访。开发商河北致远房地产开发有限公司副总经理刘勇介绍,14、15号楼的土地为公司与微水村私自签订的购地合同,支付给村里130万元费用;井陘县住房和城乡建设局副局长李杰铭表示,当时规划部门给超出登记范围的土地“私自”办了规划证,小区“五证齐全”,居民合法办理了房本;县不动产登记中心主任马喜萍说,2016年5月,不动产权证办理理由住建局“移交”给不动产登记中心后,14、15号楼因超出土地登记发证范围,全部坐落在微水镇微水村集体土地上,“房地一体”无法实现数据关联,不能正常办理房屋过户手续。

部门回应:井陘县自然资源和规划局副局长赵志江表示,对开发商违法占地行为已处罚完毕,正在进行这块土地转用征收的一系列审批工作。审批完成后,将土地与居民住房关联起来,可换发不动产权证,居民房本自动恢复有效。

记者点评:这是一起当地政府部门对房地产市场监管失职引起的问题,个别政府工作人员滥用职权、弄虚作假,百姓无辜受害。政府面对记者给出的解决方案是“等待土地审批下来即可解决问题”。土地何时审批下来?老百姓何时最终拿到房本?新华社记者将持续关注,直到问题解决。



江西吉安——多次承诺“正在办理”:分几批?何时办完?

反映问题:江西省吉安市青原区阳光丽锦苑小区居民反映,2017年购买该小区商品房,当时开发商承诺立即办理不动产权证,但到现在仍未拿到。

记者调查:记者1月初来到阳光丽锦苑小区,采访了多名业主。业主2015年底收房入住后,多次和开发商江西省吉水县房地产开发公司协调办理房本,并到相关部门反映情况,每次都说“正在办理”,让业主“耐心等待”。

部门回应:吉安市住建局副局长范川告诉记者,2016年在对该小区竣工验收时,发现小区的消防、电力和规划等不符合验收条件,要求开发商整改。开发商2018年10月完成消防整改。2021年1月8日通过竣工验收。范川说,后续所需的房屋测绘、税务清算等工作正在进行。1月19日,青原区住建局党委书记段联斌告诉记者,当天启动办理房本。到22日,已有10户拿到了房本。1月22日夜里,小区多位业主向记者反映,开发商已暂停办证。段联斌表示,开发商资金紧缺,不能做到200多户全部一次性办完,后续将分批办理。

记者点评:妥善解决民生所盼,是为人民服务的应有之义。分几批?何时办完?新华社记者将继续关注。

北京房山——10年办不了证:怎能以“协调推进解决问题”而了之?

反映问题:北京房山窦店镇世界名园小区B区

18号楼业主反映,开发商私自将1楼由住宅改为商业,导致入住10年拿不到房本。

记者调查:记者1月初来到18号楼,业主董丰宇反映,他通过信访、诉讼等途径维权。2018年4月,房山区法院判开发公司“于2018年12月31日前办理房屋所有权证”,但至今没有下文。

部门回应:窦店镇政府、房山区住建委有关负责人对记者表示“不便接受当面对面采访”,正“协调推进解决问题”。书面反馈如下:该小区共有383户不能办证,主要涉及开发商未完成幼儿园配套、未完成相关代征道路移交、无法凑齐前期代缴契税等。开发商以资金问题为由拖延,住建部门已3次约谈督促其尽快完成配套设施建设。

记者点评:各方信息显示,开发商债务、工程配套、扯皮等问题影响不动产权证办理。有关方面应

拿出对策,将百姓10年之难早日画上句号。新华社记者将持续跟踪。

广西南丹——开发商诈骗在逃致使房本无法使用:谁为居民受害买单?

反映问题:广西南丹县“南丹·百舜建材城”小区多位居民反映,有房本,房屋却无法进行正常交易。

记者调查:记者于今年1月初随业主张女士前往南丹县不动产登记中心,工作人员覃灵称“百舜建材城小区的房子被查封了”。记者又来到南丹县公安局,副局长韦吉全说,开发商百舜集团负责人陈月朗涉嫌重复抵押小区房屋515套,公安部门已将此立为合同诈骗案,嫌疑人逃往国外,力争今年把这个案件审理办结。

部门回应:南丹县住建局局长刘羽说,作为牵头部门,无论是否能够抓

到陈月朗,会按相关司法程序推进。

记者点评:开发商陈月朗在逃、有关方面材料审批漏洞或是交接问题,都不应影响百姓利益。对此事新华社记者将持续关注。

山东烟台——上千户业主办不了证:今年3月能拿到房本吗?

反映问题:2020年11月,烟台市芝罘区阳光上城业主反映,买房近10年,一直办不了不动产权证。

记者调查:记者1月初来到小区,与烟台市渤海置业有限公司总经理华永良、部分小区居民坐在一起商谈办证问题。华永良说,由于土地出让金没清算,基础设施配套费未缴清,造成相关项目不能进行配套验收,影响1216户业主无法办房本。2019年下半年,合计2000多万元费用缴清后,2020年6月已具备办证条件。经现场与居民表示准备缴纳住宅专项维修基金,早点拿证。华永良对居民表示,预计今年3月中旬前把第一批不动产权证交到居民手里。

部门回应:芝罘区政府副区长修晓明说,为推动解决包括阳光上城在内的小区办证问题,2020年芝罘区成立不动产登记问题处置工作专班,共梳理不动产登记问题小区77个,针对不同问题,分类制定化解方案。

记者点评:居民入住

多年苦盼不动产权证,心情之迫切让人感同身受。阳光上城小区居民究竟何时能真正拿到证,新华社记者将持续跟踪。

山东青岛——“先办证后解决问题”:190户拿到房本

反映问题:住在青岛西海岸新区福麟三栋小区的于艳丽反映,2020年9月搬进小区居住后,办不了不动产权证,无法把户口从江苏迁到青岛。

记者调查:记者向青岛西海岸新区自然资源局核实该小区办证情况,得知小区有353户业主无法办理房屋首次登记,原因是前期企业拒缴超容积率所需补交土地出让金,项目不能完成土地复核手续等。

部门回应:记者1月初来到青岛西海岸新区不动产登记中心,主任钟淑君告诉记者,按照“办证与土地出让金追缴相分离,办证与完善手续相分离”原则,将先行为业主办证,涉及企业相关问题另行依法依规处理。到1月18日,小区有190户居民办理了不动产权证。政府多部门建立“诚信黑名单”制度,对违法违规开发商予以联合惩戒。

记者点评:民有所呼,政有所向。创新工作思路,千方百计维护百姓合法权益是政府各部门的职责所在。记者将继续关注小区其余163户居民的房本办理情况。(据新华社报道)

“历史遗留问题”不能让群众买单

◎新华时评

“十年办不下一个证”,并非房地产“办证难”的孤案。一家几口人甚至几代人攒的钱,变成不能交易、无法抵押、难以继承的“不能动”的房产。所谓“历史遗留问题”这堵墙,对普通人来说,不能成为“鬼打墙”。

不动产“登记难”的历史遗留问题,主要是实施不动产统一登记之前形成的问题。中央决定实施不动产统一登记,目的就是打破条块分割、部门利益,保障交易安全,保护不动

产权利人合法权益。不动产统一登记实施6年,确实方便了企业和群众,激活了沉淀资产,撬动了家庭发展新杠杆。但分散登记下被掩盖的问题,也开始较大面积曝光:规划不规范的、用地不合法的、质检不合格的,甚至企业卷铺盖跑路的,都藏不住了。这些问题量大面广,社会关注度高,群众意见强烈。

历史遗留问题,说起原因千万条,归根到底还是服务老百姓这一条。不能让群众为“历史遗留问题”买单。只要坚持以人民为中心,问题都可以有序解决,

各地也积累了不少成功经验。如党委政府统一推动,各部门协调解决。是职能部门责任的,哪里脱节哪里接;是开发企业责任的,欠款要追缴责任要追究,但不得作为百姓办证的前置条件等等。分门别类,对症下药,办一个是一个,一栋楼一栋楼地办,一个小区一个小区地办,解决“办证难”问题,完全可以成为加强社区治理、搞活基层工作的一大突破口。

目前各地给“办证难”问题归类,动不动就是十来项,有的分类下面还有众多子项,“谁的孩子谁抱

走,孩子多得数不清”,表明我国不动产登记内容、环节过多。分散登记,条块分割,多头管理,八九个部门管一套房,把不动产登记当成一种行政权力,早就不适应社会主义市场经济了。在物权法实施多年之后,在民法典全面实施的时代,使不动产登记真正从“行使部门权力”变成“保护公民权利”,进一步简政放权,推动“放管服”改革,既是解决历史遗留问题之上策,更是避免新的“办证难”产生的治本之术。

文/新华社记者 王立彬